



## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

### **HOTELLERIE AVEC SERVICES ASSOCIES**

**sur la Zone Ecopôle  
à Bouzonville (57320)**

**Cahier des charges**



## **1. Présentation de la Commune de Bouzonville**

### La situation géographique

La commune de Bouzonville est une commune attractive de 4 000 habitants, chef-lieu de canton et siège de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières regroupant 40 communes et 24 000 habitants. Son bassin de vie est ainsi étendu.

Bouzonville est située dans un territoire rural et joue son rôle de centralité en offrant des services adaptés et de qualité aux habitants.

Dans le département de la Moselle au cœur du pays de Nied, la Commune se situe à moins de 10 minutes de la frontière allemande, à 30 km de Metz et de Thionville mais également à 30 km du Luxembourg.



### Le cadre de vie

Riche de son histoire et de ses cultures, Bouzonville bénéficie d'un patrimoine de qualité. L'abbatiale Sainte-Croix, classée monument historique, en est la symbolique.

Jumelée depuis 1979 à la commune de Rehlingen-Siersburg située en Allemagne, cette amitié franco-allemande forte se traduit notamment lors de manifestations comme les commémorations, les fêtes patriotiques et la très renommée Braderie du Vendredi Saint.

Bouzonville dispose de nombreux services, au-delà de ce qui peut être constaté sur une commune de sa strate, comme un périscolaire, des équipements sportifs variés et nombreux comme un gymnase, un terrain de tennis couvert, un terrain de tennis ouvert dont deux nouveaux courts sont en projet, un terrain de football, un terrain synthétique qui verra le jour en 2024, un parcours de santé, une plateforme sportive, un dojo, un skatepark, deux street Workout, plusieurs city stades, un centre aquatique mais également un Espace Culturel installé dans une ancienne synagogue, un conservatoire de musique, un multi-accueil, des écoles maternelle et primaire, des collèges, des établissements d'enseignement privé de la maternelle au lycée professionnel, une gendarmerie, un EHPAD ou encore un centre de secours.

---

Ainsi, les passionnés de sport et de culture pourront profiter de ces nombreux équipements mais également des associations présentes sur la Commune.

En effet, le tissu associatif est très développé à Bouzonville puisque la Commune ne compte pas moins de 64 associations actives. La vie associative est une des richesses d'un territoire en ce qu'elle contribue au développement éducatif, culturel, social et sportif des habitants.

Les élus travaillent quotidiennement sur l'amélioration du cadre de vie des habitants qui, au-delà des éléments présentés ci-dessus, s'inscrit dans des enjeux de mobilité, d'habitat, de commerce, de santé, de formation, d'emploi ou encore de sécurité.

Vous l'aurez compris, Bouzonville est une commune qui se développe depuis ces dernières années. Afin de conserver ce dynamisme retrouvé, les élus municipaux ont décidé de poursuivre leur engagement et de continuer à investir dans la ville afin d'attirer de nouveaux habitants et renforcer son offre de santé.

### Les services

Petite enfance : Crèche, RPE (Relais petite enfance), Assistantes maternelles agréées, Lieu d'Accueil Enfants parents (LAEP).

Scolarisation : une école publique (maternelle et primaire), une école privée (maternelle, primaire, collège, lycée professionnel, centre de formation continue et par apprentissage), un collège public, un accueil périscolaire, des cantines, des sections sportives dans les deux collèges.

Commerces : commerces de proximité avec une artère commerçante en centre-ville très dynamique, une association des commerçants engagée, deux zones artisanales, 5 supermarchés, un marché hebdomadaire le mardi matin et une distribution de paniers organisée par l'association de producteurs locaux Circuit Court un jeudi sur deux.

Animations : la municipalité et les associations proposent des animations tout au long de l'année, à savoir, braderie du Vendredi Saint, fête de la musique, journée du développement durable, feu de la Saint-Jean, fête nationale, nocturnes de l'été, Music Eat, caravane du sport, kermesse interculturelle, black night, marché d'automne, octobre rose, téléthon, défilé du Saint-Nicolas, Marché de Noël, Grande Parade de Noël ou encore des brocantes, des salons divers dont un salon du e-gaming, des événements sportifs, des spectacles notamment à la médiathèque, des concerts et des concours divers (maisons fleuries, illuminations de Noël, ...).

Sécurité : une Police Municipale constituée de 3 agents, 28 caméras de vidéoprotection et bientôt 30, une gendarmerie, un centre de secours.

Santé : L'offre de santé du territoire se concentre sur 3 communes, à savoir Bouzonville, Waldweistroff et Freistroff.

Sur la Commune de Bouzonville se trouvent 4 médecins généralistes, un ophtalmologiste, 2 dentistes, 3 masseur-kinésithérapeute, 2 sage-femmes, 15 infirmières, un laboratoire d'analyse, une société d'ambulance.

La Commune de Bouzonville en lien avec la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières a lancé un projet de restructuration de l'ancien Lycée Professionnel en pôle multiservices avec la création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle gérée par une société créée par les professionnels de santé de la Commune.

Ce projet, lancé en 2023, aboutira à l'ouverture de la MSP en 2026.

Habitat : Plusieurs projets immobiliers sont en cours avec notamment la création de deux lotissements dont un à l'arrière de la future maison de santé, et un projet de réfection de la rue de la République, artère centrale de la ville, sera le projet majeur du prochain mandat.

Divers : transport à la demande, Maison France Services, espace de covoiturage, bornes de recharge électrique.

**Les élus s'engagent quotidiennement à améliorer la qualité de vie des habitants, en traitant des enjeux de mobilité, d'habitat, de commerce, de santé, d'éducation, d'emploi et de sécurité.**

**Bouzonville, en constante expansion, poursuit son développement en investissant dans la ville pour attirer de nouveaux résidents et améliorer son offre de services.**

## **2. Présentation du développement économique de la Commune**

Le développement économique est un enjeu majeur pour la Commune de Bouzonville.

C'est pourquoi au-delà de son artère commerçante, elle dispose de deux zones artisanales en pleine expansion situées aux entrées de ville.

Tout d'abord, la zone Ecopôle qui offre du foncier disponible immédiatement à des tarifs attractifs ainsi que des cellules modulables au sein du bâtiment relais présent sur celle-ci. Plusieurs enseignes sont déjà fonctionnelles ou en cours d'installation, comme Carglass ou Axa par exemple et tout dernièrement une plateforme logistique.

En face de celle-ci, se trouve une zone industrielle, la zone Saint-Eloi, regroupant pas moins d'une dizaine d'entreprises dont une brasserie, un équipementier industriel, et la dernière à s'y être installée, la société HAHN, une entreprise de fabrication de plastique recyclé.

A cela s'ajoute l'installation en face de cette zone de la société Ecovégétal spécialisée dans les toitures végétales et les parkings perméables et à moyen terme d'un poste d'hydrogène qui sera un véritable atout pour le développement industriel de la Ville.

Le Conservatoire d'espaces naturels de Lorraine va également ouvrir une antenne nord Lorraine sur Bouzonville en 2025.

Il est donc indéniable que la Commune de Bouzonville est attractive en matière de développement commercial puisqu'elle attire de plus en plus de sociétés qui voient en Bouzonville un dynamisme intéressant.

En parallèle, une seconde zone va être développée sur un ancien espace économique industriel dont l'acquisition foncière est en cours par la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières. Afin de pouvoir renseigner et accompagner les porteurs de projets, un agent intercommunal est affecté entièrement au développement économique.

Bouzonville possède également un tissu commercial dynamique avec une soixantaine d'enseignes : grandes surfaces alimentaires, restaurants, boulangeries, bureaux de tabac presse, fleuristes, librairies, prêt-à-porter, décoration, informatique, cordonnerie, bijouterie...

De nombreuses entreprises sont aussi installées à Bouzonville : industrie, construction, terrassement, brasserie, matériaux, immobilier, peinture...

La Commune de Bouzonville compte deux industries historiques, deux fleurons, à savoir l'usine ZF qui a fêté ses 55 ans en 2023 et qui multiplie les investissements en matière de technologie, véritable gage de compétitivité dans son secteur d'activité, les systèmes de freinage, et l'usine SetForge, qui, au vu de son savoir-faire en matière de métallurgie et de forge, est mondialement connue.

La Municipalité a à cœur d'être aux côtés de ses commerçants, c'est pourquoi un travail étroit est réalisé avec l'association des commerçants de Bouzonville, l'ACAB, afin de pouvoir connaître les difficultés éventuelles rencontrées, les besoins et ainsi y répondre au mieux.

### **3. Le projet d'installation d'un hôtel sur Bouzonville**

La zone Ecopôle située à Bouzonville bénéficie d'une excellente accessibilité routière notamment en direction de l'Allemagne.

4 000 véhicules par jour fréquentent cette route.

A moins de 5 minutes du centre-bourg et de ses services, le site profite d'un emplacement privilégié en entrée de ville.

Au-delà des activités installées, cette zone accueille le bâtiment relais géré par l'intercommunalité. Véritable pépinière d'entreprises, il propose aux entreprises un hébergement à un tarif très avantageux.

Il est composé de cellules modulables, d'un espace repas et d'une salle de réunion équipée de 45m<sup>2</sup> pouvant accueillir jusqu'à 10 personnes entièrement équipée et connectée à la fibre permettant la tenue de réunions. Entreprises, indépendants et associations ont la possibilité de louer cette salle à la carte tout en bénéficiant de l'accès à l'espace cafétéria.

Un accueil France Services est également présent dans ce bâtiment, service qui a accueilli plus de 3 000 personnes en 2023.

La zone Saint-Eloi se trouvant en face de la zone Ecopôle accueille également des

professionnels.

Au vu de la multitude d'acteurs sur la Commune et du développement touristique sur l'ensemble du territoire intercommunal, une forte demande est constatée pour un hôtel. En effet, de nombreux gîtes sont disponibles sur le territoire mais affiche toujours complet. L'offre de service n'est donc pas suffisante et doit être renforcée.

C'est pourquoi il est en projet l'accueil d'un hôtel sur la zone Ecopôle. Des parcelles sont encore disponible pour une telle installation.

#### **4. L'urbanisme sur Bouzonville**

La zone Ecopôle est classée en zone I AUx dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours de validation et sera applicable au cours de l'année 2025.

Le promoteur se rapprochera du service urbanisme à la CCB3F pour obtenir des réponses en matière de réglementation.

Cette parcelle est totalement viabilisée avec l'ensemble des réseaux et voiries livrés en limite de propriété.

Le bâtiment hôtelier doit être capable de répondre à une clientèle diversifiée.

Les services associés à l'hôtel sont un critère déterminant de choix et peuvent être par exemple de la restauration.

Les propositions d'hôtellerie et de services associés devront rester cohérent avec les besoins de la Commune.

Un restaurant serait souhaitable.

Le plan masse proposé devra optimiser tous les flux afin de bien préciser les conditions d'accès et de circulation pour les véhicules légers et les poids lourds, cars de touristes, les stationnements, les déchargements, les bennes à déchets, les parkings salariés et visiteurs. L'emplacement des équipements de collecte des déchets sera défini avec les services intercommunaux.

Le projet de construction veillera à proposer des solutions avec un faible impact sur l'environnement.

Les parkings véhicules légers seront traités en revêtement de surface limitant l'imperméabilisation des sols.

#### **5. Clause sociale d'insertion**

Il est demandé au candidat d'insérer des actions d'insertion dans la réalisation de ce projet.

#### **6. Montage de l'opération**

Il est recherché un promoteur/investisseur en capacité de concevoir, réaliser et livrer le programme, voire l'exploiter. Si cela n'est pas le cas, un exploitant devra également être

intégré à l'opération.

Dès choix d'un candidat il sera signé une promesse de vente avec conditions suspensives.

L'opérateur retenu élaborera en concertation avec la CCB3F son programme de construction et le permis de construire sera déposé après validation.

La cession du foncier par la CCB3F interviendra juste avant le démarrage des travaux.

## **7. Prix de cession**

Le terrain viabilisé sera vendu à 7 €/m<sup>2</sup>.

## **8. Calendrier prévisionnel de l'opération**

- Novembre 2024 : lancement de l'appel à manifestation d'intérêt.
- Février 2025 : dépôt des candidatures.
- Février - Mars 2025 : étude des dossiers et choix du candidat.
- Février 2026 : début des travaux.

## **9. Calendrier prévisionnel de l'opération**

Les candidatures devront parvenir à la Mairie de Bouzonville pour le 10 février 2025 à 11h.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez vous adresser à Madame Flavie LOSSON, Directrice Générale des Services de la commune de Bouvonville, par mail à [dgs@mairie-bouzonville.fr](mailto:dgs@mairie-bouzonville.fr) ou par téléphone au 0628277364.